

2364 075

Für das Nachschlagewerk!
Nicht für die Amtliche Sammlung!

Gesetz: IAG § 123

Rechtssatz: Für die Anwendbarkeit des § 123 Abs. 2 IAG kommt es nur auf den Zeitpunkt des Kaufvertrages an, nicht dagegen auf denjenigen der Auflassung oder der grundbuchlichen Eintragung des Eigentumswechsels.

Aktenzeichen: V ZR 35/56

Urteil des BGH vom 18. Dezember 1957

LG Berlin
Kammergericht

44
V_ZR.35/56

Verkündet
am 18. Dezember 1957
[redacted] Justizobersekretär
als Urkundsbeamter der Ge-
schäftsstelle

I m N a m e n d e s V o l k e s
In dem Rechtsstreit

des Arztes Dr. med. Günter B [redacted] in Be [redacted]-Z [redacted],
C [redacted]-Allee [redacted],

Klägers, Berufungsbeklagten und
Revisionsklägers,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt [redacted] -

gegen

die Witwe Margarete B a [redacted] geb. K [redacted] in Be [redacted]-S [redacted]
K [redacted]straße [redacted],

Beklagte, Berufungsklägerin und
Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt [redacted] -

hat der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs auf die mündliche
Verhandlung vom 18. Dezember 1957 unter Mitwirkung des Senats-
präsidenten Dr. Tasche und der Bundesrichter Dr. Hückinghaus,
Schuster, Dr. Rothe und Dr. Freitag

für Recht erkannt:

Auf die Revision des Klägers wird das Urteil
des 6. Zivilsenats des Kammergerichts vom
29. November 1955, den Parteien an Verkündungs-
Statt zugestellt am 13. Dezember 1955, aufgehoben.

Die Sache wird zur anderweiten Verhandlung und
Entscheidung an den 7. Zivilsenat des Berufungsge-
richts zurückverwiesen, dem auch die Entscheidung
über die Kosten des Revisionsverfahrens übertragen
wird.

Von Rechts wegen

- 2 -

Tatbestand:

Mit Vertrag vom 17. Juni 1952 verkaufte die Beklagte dem Kläger für 61 000 DM das Hausgrundstück J. Straße in Be-S. (Grundbuch von S. Band 76 Blatt) und ließ es ihm auf. Von dem Kaufpreis, der im übrigen durch Barzahlung sowie durch Übernahme von Hypotheken und Instandsetzungskosten getilgt wurde, sollte ein Restbetrag von 15 000 DM dem Kläger gestundet und hypothekarisch sichergestellt werden; diesen Betrag setzten die Parteien später, nachdem der Kläger inzwischen weitere 2 500 DM bar gezahlt hatte, in einem Nachtragsvertrag vom 4. November 1952 auf 12 500 DM herab. Der ursprüngliche Vertrag enthielt u.a. noch die Bestimmung, daß die Verkäuferin verpflichtet sei, "sämtliche in Abteilung III eingetragenen Belastungen einschließlich der entstandenen oder entstehenden Aufbaugrundschulden unverzüglich auf ihre Kosten zur Löschung zu bringen" (§ 4). Ferner leistete die Beklagte dafür Gewähr, daß alle bis zum 1. Juli 1952 entstandenen öffentlichen und privaten Lasten bezahlt seien; etwa noch nachträglich anfallende Rechnungen sollten von ihr bezahlt oder mit ihr verrechnet werden (§ 6). Der Kläger, der das Grundstück am 1. Juli 1952 übergeben erhalten hatte, wurde am 26. Januar 1953 als Eigentümer im Grundbuch eingetragen; gleichzeitig erfolgte die Eintragung der Restkaufgeldhypothek von 12 500 DM und eines Nießbrauchsrechts für die Eltern des Klägers.

Inzwischen hatte sich herausgestellt, daß das Grundstück einer Abgabepflicht nach dem Lastenausgleichsgesetz unterlag. Es war bei Kaufabschluß mit einer noch nicht umgestellten Darlehenshypothek von 21 000 GM belastet. Außerdem bestand eine nicht eingetragene Hauszinssteuerabgeltungslast von ursprünglich 10 000 RM, die damals noch in Höhe von 768,71 DM valutiert war. Dieser letztere Betrag war



dann von der Beklagten am 29. Juli 1952 bezahlt worden. Sie hatte bald danach auch die Hypothek von 21 000 GM getilgt und die insoweit nach den Berliner Umstellungsvorschriften entstandene Aufbaugrundsschuld von 18 900 DM mit Genehmigung des Senators für Wirtschaft und Ernährung nach Umwandlung in eine entsprechende Tilgungshypothek an den Feuerbestattungs-Versicherungs-Verein abgetreten; dies war eine der Grundstücksbelastungen, die der Kläger am 17. Juni 1952 in Anrechnung auf den Kaufpreis übernommen hatte. Das Finanzamt nahm ihn aber in der Folgezeit wegen der Lastenausgleichsabgaben - zunächst Übergangsabgabe, später Hypothekengewinnabgabe - in Anspruch, die durch die Umstellung der beiden Grundpfandrechte erwachsen waren. Die Hypothekengewinnabgabe betrug für die Hauszinssteuerabgeltungslast 7 966,75 DM und für die Darlehenshypothek 18 900 DM, insgesamt also 26 866,75 DM (später, als der gegenwärtige Rechtsstreit bereits schwebte, ist kraft besonderer, für Berlin erlassener gesetzlicher Vorschrift eine Ermäßigung eingetreten). Der Kläger mußte seit Herbst 1952 Zahlungen auf diese Schuld leisten. Es kam dieserhalb im Winter 1952/1953 zwischen den Beteiligten, insbesondere den Vertretern der Parteien und dem Notar, der den Kaufvertrag beurkundet hatte, zu einem Briefwechsel, in dessen Verlauf u.a. auch eine Rückgängigmachung des Grundstückskaufes erwogen wurde.

Der Kläger hat im Juni 1953 Klage erhoben mit dem Antrage, festzustellen, daß der Beklagtenaus den Verträgen vom 17. Juni und 4. November 1952 kein Restkaufgeldanspruch mehr zustehe, und sie zu verurteilen, in die Löschung der Restkaufgeldhypothek von 12 500 DM zu willigen; hilfsweise hat er um Feststellung gebeten, daß ihm ein Ausgleichsanspruch in Höhe von 12 500 DM zustehe und er berechtigt sei, die Leistung aus der Restkaufgeldhypothek zu verweigern.

Er hat geltend gemacht, daß er nicht verpflichtet sei, die Hypothekengewinnabgabe zu bezahlen; nach dem Kaufvertrag sei das Sache der Beklagten. Zum mindesten könne er von ihr einen Ausgleich in angemessener Höhe verlangen. Die Parteien seien bei Kaufabschluß nach Belehrung durch den Notar davon ausgegangen, daß keine Lastenausgleichszahlungen für das Grundstück zu leisten seien, weil "die Aufbaugrundschild ausgenutzt" sei. Er habe bisher insgesamt 2 397,30 DM an das Finanzamt zahlen müssen. Mit diesem Betrag und einem entsprechenden Teil seines Ausgleichsanspruchs habe er gegen die Restkaufgeldforderung der Beklagten aufgerechnet.

Die Beklagte hat Klageabweisung beantragt und Widerklage erhoben mit dem Antrage,

1. festzustellen, daß die Verträge vom 17. Juni und 4. November 1952 nichtig seien,
2. den Kläger zu verurteilen, das Grundstück J. Straße an sie herauszugeben, und zwar Zug um Zug gegen Zahlung von 22 000 DM abzüglich des gemäß Nr. 3 nachgewiesenen Reinertrages,
3. den Kläger zu verurteilen, ihr Rechnung über die Einnahmen und Ausgaben hinsichtlich des Grundstücks seit dem 1. Juli 1952 zu legen,
4. den Kläger zu verurteilen, das für seine Eltern eingetragene Nießbrauchsrecht auf seine Kosten löschen zu lassen.

Sie behauptet, der Kläger habe sich bei Kaufabschluß bereit erklärt, etwa entstehende Lastenausgleichsabgaben zu bezahlen. Die Nichtigkeit der beiden Verträge ergebe sich daraus, daß der Kläger sie im Rahmen des Briefwechsels vom Winter 1952/1953 wegen Irrtums angefochten habe.

Der Kläger hat bestritten, sich zur Tragung der Hypothekengewinnabgabe bereit erklärt zu haben; eine Anfechtung der Verträge sei nicht erfolgt.

Das Landgericht hat nach dem Hauptantrag des Klägers erkannt und die Widerklage abgewiesen. Das Kammergericht hat unter Abänderung dieser Entscheidung durch Teilurteil die Klage abgewiesen und auf den Widerklageantrag zu 3 den Kläger zur Rechnungslegung verurteilt.

Mit der Revision erstrebt der Kläger die Wiederherstellung des landgerichtlichen Urteils. Die Beklagte bittet um Zurückweisung des Rechtsmittels.

Entscheidungsgründe:

1. Abweichend vom Landgericht, das die Beklagte kraft Gesetzes für verpflichtet erachtet hatte, die Hypothekengewinnabgabe zu bezahlen, verneint das Berufungsgericht eine Anwendbarkeit des vom erstinstanzlichen Urteil herangezogenen § 123 Abs. 2 des Lastenausgleichsgesetzes - LAG - vom 14. August 1952 (BGBl I 446) auf den vorliegenden Fall. Nach dieser Vorschrift, die gemäß § 142 LAG auch für Grundstücke in West-Berlin gilt, haftet der Verkäufer eines Grundstücks, das nach dem Inkrafttreten des Lastenausgleichsgesetzes verkauft wird, dem Käufer für die Freiheit des Grundstücks von der in § 111 Abs. 1 LAG bezeichneten öffentlichen Last - der Hypothekengewinnabgabe -, und zwar selbst dann, wenn der Käufer die Belastung kennt. Diese Voraussetzungen sind nach Ansicht des Berufungsgerichts hier nicht erfüllt, da der Kaufvertrag am 17. Juni 1952 geschlossen, das Lastenausgleichsgesetz in Berlin aber erst

am 18. Oktober 1952 in Kraft getreten sei (Art. VII des Berliner Gesetzes zur Übernahme des Gesetzes über den Lastenausgleich vom 1. Oktober 1952, GVBl S. 785). Auf den Zeitpunkt des Eigentumsübergangs, der allerdings erst am 26. Januar 1953 mit der Eintragung des Klägers im Grundbuch erfolgt sei, komme es für die Anwendbarkeit des § 123 Abs. 2 LAG nicht an. Maßgebend sei vielmehr allein der Abschluß des Kaufvertrages.

Dem ist beizupflichten. Die gegenteilige Auffassung der Revision, daß auf den Zeitpunkt des Rechtsübergangs, also des dinglichen Erfüllungsgeschäfts abzustellen sei, wird weder durch den Wortlaut des Gesetzes gerechtfertigt, das ausdrücklich von "Verkaufen" und nicht etwa von "Veräußern" spricht, noch findet sie eine Stütze in dem Sinn der gesetzlichen Regelung. Durch § 123 LAG sollte die Rechtsmängelhaftung des Verkäufers abweichend von § 436 BGB geregelt werden (Palandt/Gramm 16. Aufl. § 436 BGB Anm. 4). Während nach der letztgenannten Vorschrift eine Haftung für die Freiheit des verkauften Grundstücks von öffentlichen Lasten nicht besteht, soll hinsichtlich der Hypothekengewinnabgabe wegen ihrer gleichen wirtschaftlichen Bedeutung dieselbe Verkäuferhaftung Platz greifen, wie sie in den §§ 435 Abs. 1 und 439 Abs. 2 BGB für das Nichtbestehen privatrechtlicher Grundstücksbelastungen bestimmt ist (Kühne/Wolff, Die Gesetzgebung über den Lastenausgleich § 123 LAG Anm. 7; vgl. auch Harmening, Lastenausgleich Band II § 123 LAG Randziffer 7). Bei den durch § 123 LAG teilweise abgewandelten Vorschriften der §§ 434 ff BGB geht es aber, worauf das angefochtene Urteil zutreffend hinweist, nicht um die Rechtsfolgen des dinglichen Erfüllungsgeschäfts, sondern um die Gewährleistungsansprüche aus dem schuldrechtlichen Kaufvertrag. Das spricht überzeugend gegen eine ausdehnende Auslegung des § 123 Abs. 2 LAG

im Sinne der Revision, ohne daß es bei dieser Sachlage auf die weitere Erwägung des Berufungsgerichts ankommt, die Beklagte habe am 17. Juni 1952 das Grundstück nicht nur verkauft, sondern zugleich formgerecht aufgelassen und damit ihrer Verkäuferpflicht aus § 433 Abs. 1 BGB bereits im vollen Umfange genügt (vgl. dazu Palandt, Gramm 16. Aufl. § 433 BGB Anm. 2 b). Zu einer abweichenden Beurteilung gibt auch der Umstand keine Veranlassung, daß die Parteien nach Inkrafttreten des Lastenausgleichsgesetzes noch den Nachtragsvertrag vom 4. November 1952 abgeschlossen haben, denn dieser betraf lediglich die Höhe und Zahlungsweise des Restkaufpreises und enthielt keinen neuen Kaufabschluß.

2. Nach Ansicht des Berufungsgerichts haben die Parteien eine vertragliche Regelung über die Tragung der Hypothekengewinnabgabe nicht getroffen. Aus der Urkunde vom 17. Juni 1952 - so führt das angefochtene Urteil aus - sei nichts darüber zu entnehmen, daß etwa der Kläger oder aber die Beklagte sich verpflichtet hätten, auch diese öffentliche Last im Innenverhältnis zu übernehmen. In § 4 des Vertrages sei nur von den eingetragenen Belastungen einschließlich der nach gesetzlicher Vorschrift gleichfalls einzutragenden Aufbaugrundsschulden die Rede. Zu den in § 6 des Vertrages genannten öffentlichen und privaten Lasten könne die Hypothekengewinnabgabe ebenfalls nicht gerechnet werden; denn dieser Begriff habe nach dem Willen der Parteien nur die ihnen damals bekannten Lasten, wie z.B. Straßenreinigungsgebühren, umfassen können, nicht aber neue Lasten, die auf Grund eines noch nicht in Kraft getretenen Gesetzes entstünden.

Diese Ausführungen werden von der Revision, die insoweit Verletzung des § 133 BGB rügt, mit Recht beanstandet.

Das Berufungsgericht legt bei seiner Vertragsauslegung besonderen Wert auf das in § 4 erwähnte Begriffsmerkmal der Eintragung und stellt damit die Aufbaugrundschulden, da sie "gleichfalls einzutragen" seien, in betonten Gegensatz zu der Hypothekengewinnabgabe, die als öffentliche Last (§ 111 Abs. 1 LAG) gemäß § 54 GBO nicht in das Grundbuch eingetragen wird (Harmening § 111 LAG Randziffer 13). Es übersieht indessen, daß nach § 14 des Berliner Gesetzes über die Umstellung von Grundpfandrechten und über Aufbaugrundschulden vom 9. Januar 1951 (GVBl I 71; später in der Fassung des Gesetzes vom 15. Januar 1953, GVBl S. 61) auch Aufbaugrundschulden zu ihrer Entstehung und Wirksamkeit keineswegs der grundbuchlichen Eintragung bedurften; sie entstanden kraft Gesetzes außerhalb des Grundbuches und wurden nur unter bestimmten Voraussetzungen, die in § 14 Abs. 2 aaO aufgezählt waren, in dasselbe eingetragen. Allerdings ist in § 4 des Kaufvertrages außerdem die Rede von einer Verpflichtung der Verkäuferin, die Belastungen "in Abteilung III zur Löschung zu bringen", und daraus könnte bei wörtlicher Auslegung vielleicht der Schluß gezogen werden, daß diese Vertragsbestimmung sich in der Tat nur auf eingetragene Belastungen beziehe. Es fragt sich jedoch, ob eine solche am buchstäblichen Sinn des Ausdrucks haftende Betrachtungsweise dem wirklichen Willen der Vertragsschließenden gerecht würde. Diese haben in der Urkunde vom 17. Juni 1952 den Umfang der Gegenleistung des Klägers für das Grundstück, einschließlich der von ihm zu übernehmenden Belastungen, genau zahlenmäßig umschrieben und dann in § 4 dem Sinne nach ziemlich summarisch bestimmt, daß die Tilgung anderer, von ihm nicht übernommener Grundstückslasten der Beklagten obliege. Wenn sie in diesem Zusammenhang die "entstandenen oder entstehenden Aufbaugrundschulden" ausdrücklich mit aufgezählt

haben, so erscheint es immerhin angesichts der besonderen Rechtsnatur einerseits dieser Grundschulden und andererseits der Hypothekengewinnabgabe nicht von vornherein ausgeschlossen, daß auch die letztere mit unter die Vertragsklausel fallen könnte.

Die Berliner Aufbaugrundschulden nach dem Gesetz vom 9. Januar 1951 waren zwar, da es sich bei ihnen nicht um Fremd-, sondern um Eigentümerrechte handelte, nicht in dem gleichen unmittelbaren Sinn als Vorläufer der Hypothekengewinnabgabe anzusehen wie die in der Bundesrepublik auf Grund des Gesetzes zur Sicherung von Forderungen für den Lastenausgleich vom 2. September 1948 (WiGBI S. 87) in der Fassung des Gesetzes vom 10. August 1949 (WiGBI S. 232) entstandenen Umstellungsgrundschulden der öffentlichen Hand. Gleichwohl lag auch bei ihnen, zumal mit Rücksicht auf die Verfügungsbeschränkungen in § 19 des erwähnten Berliner Gesetzes, die Annahme nicht fern, daß sie ebenfalls für die Zwecke des damals bevorstehenden Lastenausgleichs in irgendeiner Form Verwendung finden würden (Nehlert, Grundpfandrechte und Währungsumstellung 1951 S. 79, 105 f und Kielinger im Vorwort zu dieser Schrift, S. IV und V). Die Aufbaugrundschulden konnten daher im Juni 1952, als die Parteien den Kaufvertrag abschlossen, sehr wohl als "Platzhalter" für die zu erwartende Hypothekengewinnabgabe betrachtet werden (Kühne/Wolff Vorbemerkung 2 vor § 142 LAG). Ob sich das Berufungsgericht dieser, mindestens vom damaligen Standpunkt aus bestehenden Zweckbestimmung der Grundschulden, zur Vorbereitung des Lastenausgleichs zu dienen, bewußt gewesen ist, lassen seine Ausführungen nicht erkennen. Nach den Umständen ist es möglich, daß das Berufungsgericht bei Berücksichtigung des inneren Zusammenhangs zwischen Aufbaugrundschulden und Hypothekengewinnabgabe zu einer anderen Auslegung der §§ 4 und 6 des Kaufver-

trages gelangt wäre, - etwa in dem Sinne, daß der in diesen Bestimmungen zum Ausdruck kommende Wille der Vertragsschließenden dahin gegangen sei, den Kläger von den Auswirkungen des erwarteten Lastenausgleichs freizustellen. Einer solchen Würdigung des Vertragsinhalts würde der Umstand, daß damals das Lastenausgleichsgesetz weder in Kraft getreten noch seinem genauen Inhalt nach bekannt war, nicht entgegenstehen (vgl. auch den Beschluß des erkennenden Senats vom 17. Juni 1952, BGHZ 6, 240, 246 ff), zumal da in § 4 des Vertrages nicht nur von den bereits entstandenen, sondern zugleich von erst "entstehenden" Aufbaugrundschulden die Rede war.

Da sich wegen dieses Verstoßes gegen § 133 BGB das angefochtene Urteil nicht aufrechterhalten läßt, bedarf es keiner abschließenden Stellungnahme mehr zu einem weiteren aus dem Urteil noch ersichtlichen Auslegungsfehler, der von der Revision zwar nicht gerügt worden ist, den das Berufungsgericht aber bei der erneuten Entscheidung zu vermeiden haben wird. Es hätte, wie seine Ausführungen im Abschnitt B I der Entscheidungsgründe erkennen lassen, den Vertrag möglicherweise dann anders ausgelegt, wenn die Parteien von dem beurkundenden Notar auf die im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses schon in der Fachpresse allgemein erörterten Fragen des Lastenausgleichs hingewiesen worden wären. Dies sei jedoch - so heißt es in dem angefochtenen Urteil - "unstreitig nicht geschehen"; die Beteiligten hätten also von der Rechtsnatur der zu erwartenden Hypothekengewinnabgabe "offensichtlich keine Vorstellung" gehabt, weshalb sie sie auch nicht in die Regelung der §§ 4, 6 des Vertrages hätten einbeziehen können. Hierbei ist vom Berufungsgericht übersehen worden, daß nach dem insoweit übereinstimmenden Vortrag beider Parteien sowie auch des Notars

Dr. N[REDACTED], der im zweiten Rechtszug als Nebenintervenant beigetreten war, bei Vertragsabschluß zwischen den Beteiligten ausdrücklich über die möglichen Auswirkungen des Lastenausgleichs auf den Vertrag gesprochen worden ist, und zwar auf Grund einer "Belehrung durch den amtierenden Notar" (vgl. z.B. Bl. 1, 76, 96, 97, 123, 147 GA). Das hat auch das Berufungsgericht im Tatbestand seines Urteils selbst festgestellt (BU S. 6, 7, 11). Infolgedessen traf seine Annahme, es sei unstreitig, daß der Notar die Vertragsschließenden nicht auf das Lastenausgleichs-Problem hingewiesen habe, ersichtlich nicht zu. Der Kläger hatte übrigens wegen dieser Unrichtigkeit (und noch wegen anderer Punkte) Tatbestandsberichtigung beantragt, aber der Antrag ist zurückgewiesen worden; ob das - worauf die handschriftlichen Randbemerkungen auf dem Berichtigungsantrag vom 17. Januar 1956 hinzudeuten scheinen - deshalb geschehen ist, weil das Berufungsgericht geglaubt hat, § 320 ZPO finde nur auf Unrichtigkeiten im Urteilstatbestand und nicht auf solche in den Entscheidungsgründen Anwendung (vgl. dazu RG SeuffArch 61, 117), läßt sich nicht feststellen, da der zurückweisende Beschluß nicht mit Gründen versehen ist (Stein/Jonas/Schönke, ZPO 18. Aufl. § 320 Anm. V).

Das Berufungsgericht wird daher unter Einbeziehung der bisher unberücksichtigt gebliebenen Punkte die Kaufurkunde vom 17. Juni 1952 erneut daraufhin prüfen müssen, ob sich etwa daraus eine vertraglich vereinbarte Verpflichtung der Beklagten entnehmen läßt, die Hypothekengewinnabgabe zu bezahlen. Hierbei wäre gegebenenfalls - da anscheinend bei Vertragsabschluß beide Teile auf Grund der Belehrung durch den Notar davon ausgegangen sind, daß die Entstehung einer Abgabepflicht unwahrscheinlich oder gar ausgeschlossen sei, und deshalb möglicherweise eine Vertragslücke vorliegt -

eine Anwendung der in der Rechtsprechung entwickelten Grundsätze über die ergänzende Vertragsauslegung (BGHZ 9, 273) in Erwägung zu ziehen; das Urteil des Bundesgerichtshofs vom 24. September 1957, VIII ZR 81/56 (WM 1957, 1491; NJW 1957, 1880) würde dem nicht entgegenstehen, da es die Vermögensabgabe zum Lastenausgleich und die allgemeine Soforthilfeabgabe, also keine auf dem Grundstück selbst ruhenden Verbindlichkeiten betrifft, während es sich im vorliegenden Fall um die Hypothekengewinnabgabe handelt, die gemäß § 111 Abs. 1 LAG eine Grundstückslast darstellt. Im Interesse einer erschöpfenden Sachaufklärung (§ 286 ZPO) wird aber auch der Gegenbehauptung der Beklagten nachzugehen sein, daß der Kläger seinerseits bei Vertragsabschluß die Verpflichtung übernommen habe, die Hypothekengewinnabgabe, falls wider Erwarten eine solche erhoben werden sollte, zu bezahlen, und es wird geboten sein, die hierzu von den Parteien angetretenen Beweise und Gegenbeweise (Schriftsätze der Beklagten vom 18. Februar 1954, 16. September 1954, 14. Dezember 1954 und 28. Februar 1955; Schriftsatz des Klägers vom 22. Dezember 1954) zu erheben; die Bedenken, die das Berufungsgericht gegen die Rechtswirksamkeit einer solchen mündlichen Nebenabrede wegen §§ 313, 125, 139 BGB zu hegen scheint (Urteilsgründe Abschnitt B II a.E., BU S. 15), dürften im Hinblick auf § 313 Satz 2 BGB nicht durchgreifen, zumal da die Auflassung bereits bei Kaufabschluß erfolgt ist und die von der Beklagten behauptete Willensübereinstimmung, mag sie auch später weggefallen sein, jedenfalls damals noch vorgelegen haben würde (RG HRR 1929, 292; RGZ 65, 390, 392; 134, 243, 244).

3. Wird die Behauptung der Beklagten durch die Beweis-
aufnahme nicht bestätigt und sollte andererseits das Beru-
fungsgericht auch bei ernüchterter Auslegung des Kaufvertrags

vom 17. Juni 1952 wiederum zu dem Ergebnis gelangen, daß auch die Beklagte sich nicht zur Bezahlung der Hypothekengewinnabgabe verpflichtet habe, so wird es zu prüfen haben, ob und gegebenenfalls in welcher Höhe dem Kläger, dessen vertragliche Leistung in diesem Falle durch seine bei Vertragsabschluß von den Parteien nicht vorausgesehene Belastung mit der Hypothekengewinnabgabe eine beträchtliche Erhöhung erfahren hätte; gemäß § 242 BGB ein Ausgleichsanspruch erwachsen ist, mit dem er gegen die Restkaufpreisforderung der Beklagten aufrechnen konnte (vgl. Nehlert, Ausgleichsansprüche wegen der Hypothekengewinnabgabe bei Grundstücksveräußerungen, JR 1953, 365 ff mit weiteren Nachweisungen [dasselbst Anmerkung 1; der Aufsatz von Riedel ist dort jedoch falsch zitiert, er findet sich in Wirklichkeit JZ 1953, 396]; ferner Larenz, Geschäftsgrundlage und Vertragserfüllung 2. Aufl. S. 137 ff; OLG Hamburg NJW 1956, 184 mit Anmerkung Wolf ebenda S. 1320; OLG Köln MDR 1956, 483; LG Dortmund NJW 1956, 1072).

Das angefochtene Urteil hat sich mit dieser Frage bereits auseinandergesetzt. Seine Ausführungen sind aber auch insoweit nicht frei von Rechtsirrtum. Sie gehen dahin, daß zwar die Geschäftsgrundlage des Kaufvertrags weggefallen sei, der Kläger jedoch keinen Ausgleich für die ihm erwachsene Mehrbelastung verlangen könne, zumal da er das Grundstück zu einem so günstigen Preis gekauft habe, daß seine Leistung auch unter Hinzurechnung der bereits entrichteten Abgabebzahlungen und des gegenwärtigen Ablösungsbetrages der Hypothekengewinnabgabe immer noch dem wirklichen Wert des gekauften Grundstücks entspräche; entgegen der Ansicht des Klägers, der am Vertrag festhalten wolle, sei durch den Wegfall der Geschäftsgrundlage das Vertragsverhältnis aufgelöst worden und die Parteien müßten nunmehr einander gemäß § 346 ff BGB

die empfangenen Leistungen zurückgewähren.

a) Darin liegt zunächst, worauf die Revision mit Recht hinweist, insofern ein Mangel an Folgerichtigkeit, als das Berufungsgericht einerseits in der von den Beteiligten nicht vorausgesehenen Erhebung der Hypothekengewinnabgabe einen Umstand erblickt, der die Grundlagen des Vertragsverhältnisses erschüttert habe, andererseits aber dem Kläger einen Ausgleichsanspruch mit der Begründung versagen will, daß angesichts des hohen Grundstückswertes auch der um die Hypothekengewinnabgabe erhöhte Kaufpreis noch keineswegs unangemessen hoch sei. Träfe nämlich letzteres zu, so wäre für eine Anwendung der Grundsätze über den Wegfall der Geschäftsgrundlage - die nur dann rechtliche Bedeutung haben, wenn dem Verpflichteten das Festhalten an dem Vertrag nach Treu und Glauben nicht zugemutet werden kann (RGZ 160, 257, 265 ff; BGHZ 2, 176, 188) - im vorliegenden Falle kein Raum; denn dann würde der Kläger nicht in unzumutbarer Weise belastet (für die Beklagte wäre, da sie den Kaufpreis nach wie vor in voller Höhe bekäme, ohnehin keine rechtserhebliche Veränderung eingetreten). Darüber hinaus erscheint jedoch überhaupt die Richtigkeit einer Betrachtungsweise nicht unzweifelhaft, die für die Frage, ob der Kaufpreis eine unangemessene Erhöhung erfahren habe, allein auf das objektive Wertverhältnis zwischen Leistung und Gegenleistung abstellt. Es fragt sich, ob es hierbei nicht vielmehr in erster Linie auf die Vorstellungen ankommt, von denen hinsichtlich des Wertes der beiderseitigen Leistungen die Beteiligten bei Kaufabschluß ausgegangen sind. Wollte am 17. Juni 1952 die Beklagte ihr Grundstück für 61 000 DM hergeben und der Kläger es zu diesem Preis erwerben, so hielten sie doch beide damals offensichtlich die vereinbarten Leistungen für angemessen

und einander gleichwertig. Diese subjektive Wertvorstellung der Vertragspartner hätte das Berufungsgericht bei seiner Prüfung, ob dadurch, daß die Waagschale des Klägers nachträglich noch mit der Hypothekengewinnabgabe belastet wurde, ein untragbares Mißverhältnis zwischen Leistung und Gegenleistung eingetreten sei, zum mindesten mit berücksichtigen müssen (vgl. dazu Larenz, aaO S. 78 f., 88). Ob im übrigen die Feststellungen über den Verkehrswert des Grundstücks, die das Berufungsgericht ohne Beweisaufnahme lediglich auf Grund einer freien Schätzung nach § 287 Abs. 2 ZPO getroffen hat, einer rechtlichen Nachprüfung standhalten würden, kann im gegenwärtigen Stande des Rechtsstreits, da das angefochtene Urteil ohnehin aufgehoben werden muß, dahingestellt bleiben.

b) Als unhaltbar erweist sich ferner der Standpunkt, durch die nachträglichen Veränderungen sei das Vertragsverhältnis der Parteien aufgelöst worden und es komme nur noch eine Abwicklung der bisherigen Beziehungen nach Rücktrittsgrundsätzen in Betracht. Daß ein Wegfall der Geschäftsgrundlage nicht zwangsläufig zur Auflösung oder Unwirksamkeit des Vertrages zu führen braucht, sondern daß jeweils nach den Umständen des Einzelfalles zu prüfen ist, ob der Vertrag nicht der veränderten Sachlage angepaßt und mit dieser Maßgabe aufrechterhalten werden kann, hat auch das Berufungsgericht nicht verkannt (vgl. außer den Rechtsprechungs- und Schrifttumsnachweisen im angefochtenen Urteil noch OGHZ 1, 62, 68; BGH NJW 1951, 836; 1952, 778 = LM § 779 BGB Nr. 2; MDR 1953, 282; LM § 242 BGB (Bb) Nr. 13). Es meint indessen, die wirtschaftlichen Grundlagen des Kaufvertrages vom 17. Juni 1952 und die sonstigen Umstände des vorliegenden Falles seien so verwickelt und undurchsichtig, daß das Gericht bei einer Vertragsanpassung Gefahr

liefe, aus seiner Unparteilichkeit unbewußt in die Rolle des Streithelfers einer der Parteien gedrängt zu werden. Als Mittel zur Verwirklichung des Rechtsgedankens des § 242 BGB bleibe deshalb hier nur die Auflösung des Vertragsverhältnisses. Da der Kläger sich selbst auf § 242 BGB berufe, müsse er auch die möglichen Rechtsfolgen dieser Bestimmung tragen.

Diese Ausführungen beruhen auf einer Verkenennung der Aufgabe und Verantwortung des Richters, der auch in einem Zivilprozeß, wenn es wie hier um die Folgen eines Wegfalls der Geschäftsgrundlage geht, verpflichtet ist, im Wege eingehender Erörterungen mit den Parteien und gegebenenfalls durch Erhebung von Beweisen alle wesentlichen Umstände für die von ihm zu treffende Entscheidung zu klären, und der sich dieser Pflicht keineswegs mit dem Hinweis auf eine vermeintliche "Verwickeltheit" des Falles oder mit der nicht näher begründeten Bemerkung entziehen darf, es sei "für den erkennenden Senat weder zumutbar noch möglich, eine Anpassung des Vertragsverhältnisses im Wege der Prozeßentscheidung herbeizuführen". Im übrigen wird das Berufungsgericht auch nicht dem Wesen der Geschäftsgrundlage gerecht sowie der beiderseitigen Interessenlage, wie sie sich bereits jetzt mit hinreichender Deutlichkeit aus dem im angefochtenen Urteil festgestellten Sach- und Streitstand ergibt.

Das Bestreben der Beklagten geht nämlich ausweislich ihrer Widerklage dahin, von dem Kaufvertrag loszukommen und das verkaufte Grundstück wieder zurückzuerhalten, während der Kläger an dem Vertrag, der für ihn allem Anschein nach ein vorteilhaftes Geschäft bedeutet, festhalten möchte und lediglich einen Ausgleich der durch die Hypothekengewinnabgabe eingetretenen unvorhergesehenen Belastung anstrebt.

Von einer "Undurchsichtigkeit" der Verhältnisse, die es dem Richter unmöglich mache, den Vertrag den veränderten Umständen anzupassen, läßt sich bei dieser Sachlage schwerlich sprechen. Das Berufungsgericht führt hierzu aus, nach seinem Eindruck seien die Prozeßparteien von den am Ausgang des Rechtsstreits wirtschaftlich Interessierten "nur vorgeschoben"; sie hätten es nicht für zweckmäßig gehalten, das Gericht über die Gesamtheit der Umstände, die zum Vertragsabschluß geführt hätten, aufzuklären. Mag dies auch vielleicht für die Beklagte zutreffen, hinsichtlich deren das angefochtene Urteil mehrere ungeklärte Punkte aufzählt (Rechtsstellung ihres Bevollmächtigten Kaltoven, Verhalten der hinter ihr stehenden Maklerfirmen, Bürgschaftserklärung im Schriftsatz vom 16. September 1955), so darf jedenfalls ihre Handlungsweise nicht dem Kläger zum Nachteil gereichen, dem vom Berufungsgericht in diesem Zusammenhang der alleinige Vorwurf gemacht wird, er habe nicht vorge-
tragen, aus welchen "Erwägungen" er das Grundstück im eigenen Namen, jedoch mit Mitteln seiner Eltern erworben und diesen daran ein Nießbrauchsrecht eingeräumt habe. Diese Erwägungen - von denen nicht ersichtlich ist, daß das Berufungsgericht den Kläger überhaupt danach gefragt hat - lagen indessen keineswegs aus der Welt: erfahrungsgemäß kommt es nicht selten vor, daß Eltern ihren Kindern und späteren Erben bereits bei Lebzeiten Grundbesitz übertragen oder ihnen die Mittel zum Erwerb von Grundbesitz zur Verfügung stellen und sich daran lediglich den Nießbrauch vorbehalten. Sollte indessen das Berufungsgericht in dieser Hinsicht noch Bedenken gehabt haben, so hätte es sich, wie die Revision zutreffend rügt, nicht mit einem bloßen "Eindruck" begnügen dürfen, sondern es hätte sich durch Erörterung und Fragestellung nach § 139 ZPO und erforderlichenfalls durch Beweiserhebung die für notwendig erach-

tete Aufklärung verschaffen müssen. Eine vom Kläger zu vertretende Unklarheit im Sachvortrag lag daher nicht vor.

Vor allem aber war es grundsätzlich verfehlt, den Kläger, der am Vertrag festhalten und wegen seiner Mehrbelastung durch die Hypothekengewinnabgabe nur den Kaufpreis herabgesetzt haben wollte, deshalb mit der Klage abzuweisen, weil die Geschäftsgrundlage weggefallen und infolgedessen das Vertragsverhältnis erloschen sei. Mit dieser Entscheidung wird das Ziel, dem der Gesichtspunkt des Wegfalls der Geschäftsgrundlage dienen soll - nämlich dem durch eine unvorhergesehene Entwicklung benachteiligten Vertragspartner zu helfen -, in sein Gegenteil verkehrt. Benachteiligt war im vorliegenden Fall der Kläger. Das Berufungsgericht hat allerdings seine Auffassung, daß das Vertragsverhältnis eine grundlegende Erschütterung erfahren habe, nicht allein auf die unerwartete Belastung der Beteiligten mit der Hypothekengewinnabgabe gestützt, sondern es hat außerdem noch angeführt, die Parteien hätten die im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses noch bestehende Hauszinssteuerabgeltungslast in Höhe von 768,71 DM übersehen. Dieser letztere Punkt war jedoch, wie aus dem Zusammenhang der Urteilsausführungen hervorgeht, von nebensächlicher Bedeutung; einmal ergab sich bereits aus § 6 des Kaufvertrags die Pflicht der Beklagten, die Abgeltungslast zu tilgen, und sie hat dies dann auch wenige Wochen nach Vertragsabschluß getan; außerdem war der Betrag dieser Last im Verhältnis zur Höhe des Kaufpreises und der Hypothekengewinnabgabe so gering, daß er daneben nicht ernstlich ins Gewicht fiel. Die entscheidende Veränderung, durch die das Vertragsverhältnis nachhaltig beeinflusst wurde, war daher die Belastung mit der Hypothekengewinnabgabe. Mußte aber diese, wie das Berufungsgericht auf Grund seiner Vertrags-

auslegung angenommen hat, vom Kläger bezahlt werden, so war er derjenige Vertragsteil, zu dessen Ungunsten sich die bei Kaufabschluß von den Beteiligten nicht vorge-sehene Entwicklung auswirkte. Seine Vertragsleistung und nicht etwa diejenige der Beklagten hatte sich unerwar-tet erhöht, und es könnte sich somit, falls man diese Erhöhung als unangemessen und nach Treu und Glauben nicht mehr zumutbar ansieht, lediglich fragen, ob und inwieweit man ihm durch Anpassung des Vertrags an die veränderten Verhältnisse gemäß § 242 BGB einen Ausgleich für die un-erwartete Mehrbelastung verschaffen müsse. Wenn stattdessen das Berufungsgericht zum Nachteil des Klägers entschieden und der Beklagten, obgleich deren Rechtsstellung nach sei-ner Ansicht durch die Hypothekengewinnabgabe nicht beein-trächtigt wurde, die Möglichkeit eröffnet hat, sich die-serhalb von dem Kaufvertrag loszusagen, so ist das nicht zu billigen.

c) Höhe und Fälligkeit der dem Kläger gegebenenfalls zustehenden Ausgleichsansprüche richten sich nach den nähe-ren Umständen des Falles, die das Berufungsgericht noch weiter zu klären haben wird. Von Bedeutung ist dafür nicht nur die genaue Höhe der vom Kläger bereits auf die Über-gangsabgabe (Berliner Gesetz vom 10. April 1952, GVBl S. 261) und auf die Hypothekengewinnabgabe bezahlten Einzel-beträge, sondern auch der Gesamtbetrag der Hypothekenge-winnabgabe selbst (vgl. dazu Art. I Nr. 7 4. ÄndGLAG vom 12. Juli 1955, BGBl I. 403, in Verbindung mit dem Berliner Gesetz vom 3. August 1955, GVBl S. 631). Der gegenwärtige Ablösungsbetrag der Hypothekengewinnabgabe (§ 199 LAG) kann bei der Bemessung des Ausgleichsanspruchs ebenfalls eine Rolle spielen; daß der Schuldner grundsätzlich nicht ver-pflichtet ist, von der Ablösungsmöglichkeit Gebrauch zu

44

machen (Urteil des Senats vom 18. April 1956, V ZR 165/54, WM 1956, 1233 = BB 1956, 870), steht dem nicht entgegen, da im vorliegenden Fall nicht bar gezahlt, sondern lediglich gegenüber einem Restkaufgeldanspruch aufgerechnet werden soll. Geprüft werden muß ferner, ob die Beklagte etwa dadurch schon eine Besserstellung erlangt hat, daß sie die bei Vertragsabschluß nicht vorhergesehene Hypothekengewinnabgabe gemäß § 210 Nr. 2 LAG von ihrer Vermögensabgabe abziehen konnte (vgl. dazu Riedel JZ 1953, 397). Das Berufungsgericht wird alsdann unter Berücksichtigung dieser sowie aller sonstigen wesentlichen Umstände und unter gerechter Abwägung der beiderseitigen Interessen zu entscheiden haben, in welchem Umfang der Kläger die Mehrbelastung, die durch die Hypothekengewinnabgabe entstanden ist, selbst tragen muß und inwieweit er sie auf die Beklagte abwälzen darf (RGZ 141, 212, 219; vgl. auch KG JR 1955, 141, 144 und Wolf NJW 1956, 1320).

4. Läßt sich sonach die klageabweisende Entscheidung des Berufungsgerichts nicht aufrechterhalten, so wird damit zugleich dem angefochtenen Urteil auch insoweit die Grundlage entzogen, als es gemäß § 301 ZPO über einen Teil der Widerklage entschieden hat. Bedenkenfrei sind zwar die Urteilsausführungen, mit denen dargelegt worden ist, daß das Vertragsverhältnis der Parteien nicht durch Anfechtung beseitigt worden sei (Abschnitt B III); die Revision erhebt hiergegen auch keine Einwendungen. Da jedoch, wie oben ausgeführt wurde, eine Vertragsauflösung wegen Wegfalls der Geschäftsgrundlage nicht in Betracht kommt, entfällt der im Berufungsurteil zuerkannte Rechnungslegungsanspruch der Beklagten. Das Berufungsgericht scheint übrigens bei seiner Entscheidung den von der Beklagten unter Nr. 1 mit der Widerklage geltend gemachten Feststellungs-

anspruch übersehen zu haben, denn es erwähnt im vorletzten Absatz der Entscheidungsgründe nur die Widerklageanträge zu 2, 3 und 4; aber auch für die begehrte Feststellung ist mangels erfolgreicher Anfechtung oder Auflösung des Vertrags kein Raum.

5. Nach allem mußte das angefochtene Urteil aufgehoben und die Sache zurückverwiesen werden, wobei es angezeigt erschien, gemäß § 565 Abs. 1 Satz 2 ZPO zu verfahren. Dem Berufungsgericht war zugleich die Entscheidung über die Kosten der Revisionsinstanz zu übertragen.

Dr. Tasche

Dr. Hückinghaus

Schuster

Rothe

Dr. Freitag